

22 février 1999

Arrêté ministériel portant exécution de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime pour l'acquisition d'un logement

Cet arrêté a été modifié par l'AMRW du [12 décembre 2007](#) .

Le Ministre de l'Action sociale, du Logement et de la Santé;

Vu le Code wallon du Logement, notamment l'article 14;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime pour l'acquisition d'un logement, notamment l'article 4;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements ainsi que les critères minimaux d'octroi de subventions;

Vu les lois sur le Conseil d'Etat coordonnées le 12 janvier 1973, notamment l'article 3, §1^{er}, modifié par les lois des 4 juillet 1989 et 4 août 1996;

Vu l'urgence motivée par l'entrée en vigueur le 1^{er} mars 1999 du Code wallon du Logement et de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime à l'acquisition d'un logement;

Considérant qu'au 1^{er} mars 1999, les demandes de prime à l'acquisition devront être traitées sur base de la nouvelle réglementation, ce qui implique impérativement que les conditions techniques et de superficie à respecter doivent être définies avant cette date,

Arrête:

Art. 1^{er}.

Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre par:

1° la hauteur sous plafond requise: 2,30 m pour les pièces d'habitation de jour et 2,10 m pour les pièces d'habitation de nuit et les locaux sanitaires;

2° (*la superficie utilisable d'une pièce: la superficie mesurée entre les parois intérieures délimitant une pièce, partie de pièce ou espace intérieur. Lorsque la hauteur sous plafond requise n'est pas assurée sur toute la surface de la pièce, partie de pièce ou espace intérieur, la superficie utilisable est calculée comme suit:*

A . pour les parties sous pente:

- a) à 100 % lorsque la hauteur sous plafond est supérieure à la hauteur sous plafond requise;
- b) à 50 % lorsque la hauteur sous plafond est comprise entre 1,00 m et la hauteur sous plafond requise;
- c) à 0 % lorsque la hauteur sous plafond est inférieure à 1,00 m;

B . pour les parties sous un plafond horizontal: à 0 % lorsque la hauteur sous plafond est inférieure à la hauteur sous plafond requise.

L'emprise des escaliers, mesurée horizontalement, est déduite;

3° *la pièce d'habitation: toute pièce autre que les halls, couloirs, locaux sanitaires, caves, greniers non aménagés, annexes non habitables, garages, locaux à usage professionnel et locaux qui ne communiquent pas par l'intérieur, avec le logement.*

Sont également exclus les locaux qui présentent une des caractéristiques suivantes:

- a) une superficie au sol, sous la hauteur sous plafond requise, inférieure à 4 m;
- b) une largeur constamment inférieure à 1,50 m;
- c) un plancher dont tous les côtés sont situés à plus de 1,00 m sous le niveau des terrains adjacents;
- d) une absence totale d'éclairage naturel;

4° la superficie utilisable du logement: la somme des superficies utilisables des pièces d'habitation. L'emprise des escaliers, mesurée horizontalement, est déduite - AMRW du 12 décembre 2007, art. 2) ;

5° (la surface des baies vitrées: la surface des parties vitrées des baies vers l'extérieur de la pièce d'habitation qui reçoit un éclairage naturel direct - AMRW du 12 décembre 2007, art. 3) .

6° (... - AMRW du 12 décembre 2007, art. 4)

Art. 2.

Le logement faisant l'objet d'une demande de prime à l'acquisition ne peut présenter une des causes d'insalubrité définies ci-après:

1° sur le plan physique: l'existence de défauts techniques qui affectent une ou plusieurs des caractéristiques suivantes:

a) la stabilité et la solidité de la construction au niveau des fondations, des murs extérieurs et intérieurs portants, de la toiture et des supports (gîtage, hourdis,...) des aires de circulation;

b) l'étanchéité des murs extérieurs et des caves, de la toiture, des menuiseries extérieures, des planchers et des carrelages;

c) l'éclairage naturel et la ventilation:

1. l'éclairage naturel des pièces d'habitation, par une surface de baies vitrées inférieure:

– (au 1/10^e ou au 1/12^e - AMRW du 12 décembre 2007, art. 9) de celle de la superficie de plancher du local de jour considéré, selon que l'éclairage de cette pièce est assuré ou non par une baie située dans un mur vertical;

– (au 1/12^e ou au 1/14^e - AMRW du 12 décembre 2007, art. 9) de celle de la superficie de plancher du local de nuit considéré, selon que l'éclairage de cette pièce est assuré ou non par une baie située dans un mur vertical;

2. (la ventilation des pièces d'habitation et des locaux sanitaires, par une possibilité insuffisante de ventilation directe à l'air libre, c'est-à-dire:

– pour les cuisines, salles de bains ou salles d'eau et WC: l'absence de ventilation forcée, et l'absence d'une ouverture, d'une grille ou d'une gaine ouvrant sur l'extérieur du bâtiment, de section libre en position ouverte d'au moins 140 cm² pour les cuisines et salles de bains ou salles d'eau et de 70 cm² pour les WC;

– pour les autres pièces d'habitation: l'absence d'une entrée d'air (grilles, fenêtres,...) dont la section libre en position ouverte est d'au moins 0,08 % de la superficie plancher de la pièce - AMRW du 12 décembre 2007, art. 10, al.1^{er}) ;

3. les deux ensemble, par une hauteur sous plafond inférieure à la hauteur requise, définie à l'article [1^{er}, 1^o](#) ;

remarque: une éventuelle dérogation à ces critères peut être accordée par la Division du Logement sur base d'un rapport établi par un de ses enquêteurs (... - AMRW du 12 décembre 2007, art. 6) ;

d) la sécurité dans le logement, au niveau de l'installation électrique et de la distribution de gaz, des escaliers et paliers, des aires de circulation et des cheminées;

e) l'hygiène, au niveau de la distribution d'eau, des équipements sanitaires et de l'évacuation des eaux usées;

2° sur le plan de l'occupation: le non-respect des normes d'habitation définies ci-après (les cohabitants pris en compte sont uniquement les ascendants et les descendants du demandeur et, le cas échéant, de son conjoint ou de la personne avec laquelle il vit maritalement):

a) (superficie utilisable - AMRW du 12 décembre 2007, art. 7, al. 1^{er}) minimum du logement:

– pour un logement occupé par une seule personne: 32 m²;

– pour un logement occupé par un couple: 38 m²;

– les minima précités sont augmentés de 6 m² par personne supplémentaire n'exigeant pas de chambre supplémentaire, et de 12 m² par personne supplémentaire exigeant une chambre supplémentaire, selon le tableau suivant:

Occupants – Nombre de chambres nécessaires	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	32	38								
2		44	50	56	62					
3			56	62	68	74	80	86		
4				68	74	80	86	92	98	104
5					80	86	92	98	104	110

Au-delà de 10 occupants ou de 5 chambres, ces valeurs sont majorées de 6 m² par personne supplémentaire et de 6 m² par chambre supplémentaire;

b) pièces d'habitation de jour:

– une salle de séjour;
 – une cuisine d'une (*superficie utilisable* - AMRW du 12 décembre 2007, art. 7, al. 2) d'au moins 4 m² ou, à défaut, un coin à cuisiner spécialement aménagé, comportant une aération vers l'extérieur;

c) (*superficie utilisable* - AMRW du 12 décembre 2007, art. 7, al. 1^{er}) minimum des pièces d'habitation de jour:

– pour un logement occupé par une seule personne: 16 m²;
 – le minimum précité est augmenté de 4 m² par personne supplémentaire;

d) pièces d'habitation de nuit:

– une chambre par personne vivant seule ou par couple;
 – une chambre par enfant ou par groupe de deux enfants du même sexe âgés de moins de 21 ans;
 – l'occupation d'une chambre par trois enfants du même sexe âgés de moins de 21 ans est tolérée lorsque la grandeur de la pièce (12 m² minimum), son aération et sa disposition permettent cette occupation sans nuire aux bonnes conditions d'hygiène et de confort;
 – l'occupation d'une chambre par deux enfants du même sexe dont l'un au moins est âgé de plus de 20 ans est tolérée lorsque cette cohabitation n'est pas préjudiciable à la vie harmonieuse de ces enfants, notamment en raison de leur faible différence d'âge;

e) (*superficie utilisable* - AMRW du 12 décembre 2007, art. 7, al. 1^{er}) minimum des pièces d'habitation de nuit:

– occupation par une personne seule: 6,50 m²;
 – occupation par deux personnes: 9m²;

f) locaux sanitaires:

- un w.c. à chasse (*intérieur* - AMRW du 12 décembre 2007, art. 11, al. 1^{er}) à l'usage exclusif du ménage, convenablement aéré et ne communiquant pas directement avec une pièce d'habitation de jour;
- une salle de bains ou une salle d'eau (*avec eau chaude* - AMRW du 12 décembre 2007, art. 11, al. 1^{er}) convenablement aérée;

g) pour un appartement situé dans un immeuble comportant un rez-de-chaussée commercial:
disposer d'un accès à la voirie publique distinct de la partie commerciale.

Art. 3.

La (*superficie utilisable* – AMRW du 12 décembre 2007, art. 7) du logement faisant l'objet de la demande de prime ne peut dépasser 80 m².

Ce maximum est majoré de 15 m²:

a) pour chaque descendant du demandeur ou de son conjoint cohabitant ou de la personne avec laquelle il vit maritalement et qui habite sous le même toit que le demandeur;

b) pour chaque ascendant ou couple d'ascendants du demandeur ou de son conjoint cohabitant ou de la personne avec laquelle il vit maritalement qui cohabiteront avec le demandeur, pour autant que celui-ci s'engage à fournir la preuve de cette cohabitation à l'administration au plus tard six mois après le premier jour de l'occupation du logement.

En outre, une majoration de 30 m² est accordée si le demandeur et son conjoint cohabitant ou la personne avec laquelle il vit maritalement sont âgés l'un et l'autre de moins de 35 ans à la date de la demande.

Art. 4.

Pour l'application des normes visées aux articles [2](#), [2°](#) , et [3](#) , il y a lieu d'assimiler l'enfant à naître à un enfant.

Art. 5.

Lorsque des pièces du logement faisant l'objet de la demande sont destinées à l'exercice d'une activité professionnelle, le demandeur apporte la preuve de cette activité au moment de la demande, par la production d'un certificat délivré par le Contrôle des contributions directes compétent ou, à défaut, d'une attestation du bourgmestre.

Art. 6.

Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} mars 1999.

Namur, le 22 février 1999.

W. TAMINIAUX